



**Pimpernel 14**  
8131 GH Wijhe

## KENMERKEN

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Vraagprijs         | € 745.000 k.k.     |
| Woonoppervlakte    | 200 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte | 726 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 803 m <sup>3</sup> |
| Bouwjaar           | 1990               |
| Energie label      | A                  |

## OMSCHRIJVING

Zo treffen wij ze maar zelden, een woning met zo verrassend veel ruimte, mogelijkheden en uitzicht!

Op een fijne, rustige locatie aan een verkeersluwe straat op een kavel van 726 m<sup>2</sup> grond ligt deze speels ingedeelde VRIJSTAANDE BUNGALOW met garage. De tuin is een ware eye-catcher, breed in opzet, fraai aangelegd, meerdere terrassen en aan het water gelegen met een fantastische doorkijk naar Landgoed de Gelder. Zowel vanaf het terras als vanuit de woning zie je dit mooie landschap waar zelfs de Schotse Hooglanders soms grazen.

Maar Wijhe heeft voor u nog veel meer te bieden!

- De IJssel ligt op korte afstand met haar Loswal en voor een mooie wandeling door de uiterwaarden
- Het station met een intercity verbinding tussen Zwolle en Roosendaal op slechts 5 minuten fietsen
- de historische Langstraat voor het winkelaanbod
- Het grote aantal sportverenigingen
- Veel aandacht voor kunst en cultuur
- Zowel basis- als voortgezet onderwijs

Jong en oud kan dus terecht in zowel de woning als voor wat betreft de voorzieningen die het dorp te bieden heeft!

De woning zal u verrassen door de grootte en de mogelijkheden (ca. 200 m<sup>2</sup> woonoppervlakte) met 2 slaapkamers en badkamer op de begane grond, een tweede badkamer op de verdieping met nog eens 3 extra slaapkamers, een riante woonkeuken en living, de fraaie marmere vloer met vloerverwarming en tot slot de vele praktische berguimtes.

De inrit biedt plaats voor meerdere auto's en is voorzien van inlite-verlichting.

Kenmerken:

- Bouwjaar 1990
- Woonoppervlakte ca. 200 m<sup>2</sup>
- Inhoud ca. 803 m<sup>3</sup>
- Energie label A waarbij de dak- en muurisolatie in 2024 is geüpgraded
- Aangebouwde stenen garage (voorheen carport)
- Extra stenen (fietsen) berging
- Houten buitenberging voor tuinspullen
- Lichte woonkamer met drie schuifpuien en gashaard
- Woonkeuken (bj. 2013, ca. 26 m<sup>2</sup>) met toegang tot kelder en tuin
- Zowel begane grond als verdieping voorzien van vloerverwarming
- Totaal 5 slaapkamers en 2 badkamers
- Schilderwerk buitenzijde november 2023
- Overkapping aan achtergevel (bj. 2013) met verlichting
- 12 zonnepanelen, bj. 2013
- Elektrische rolluiken bij nagenoeg alle ramen, fraai geïntegreerd in de gevel

## OMSCHRIJVING

Indeling.

Begane grond:

Riante Hal/entree met trapopgang en toegang tot alle vertrekken. Eerst de lichte woonkamer met heerlijk zicht op uw eigen tuin, met 3 schuifpuien naar de terrassen en gashaard. Woonkeuken met hoekopgesteld keukenblok (bj. 2013) met inbouwapparatuur (6-pits fornuis, vaatwasser (bj. 2021), wasemkap, combi-magnetron, koelkast) en schuifpui naar tuin. Ook de kelder is bereikbaar vanuit de keuken, hier is tevens de waterontharder geplaatst. 2 slaapkamers waarvan één met buitendeur naar terras, badkamer met bad, douche, 2e toilet en dubbel wastafelmeubel. Uiteraard ook een separaat toilet aanwezig op deze woonlaag.

Eerste verdieping:

overloop met groot dakraam, 3 royale slaapkamers, tweede badkamer met douche, derde toilet en vaste wastafel, wasruimte met cv-opstelling, tweede doorgang/overloop met dubbele kastenwand en extra bergruimte.





















































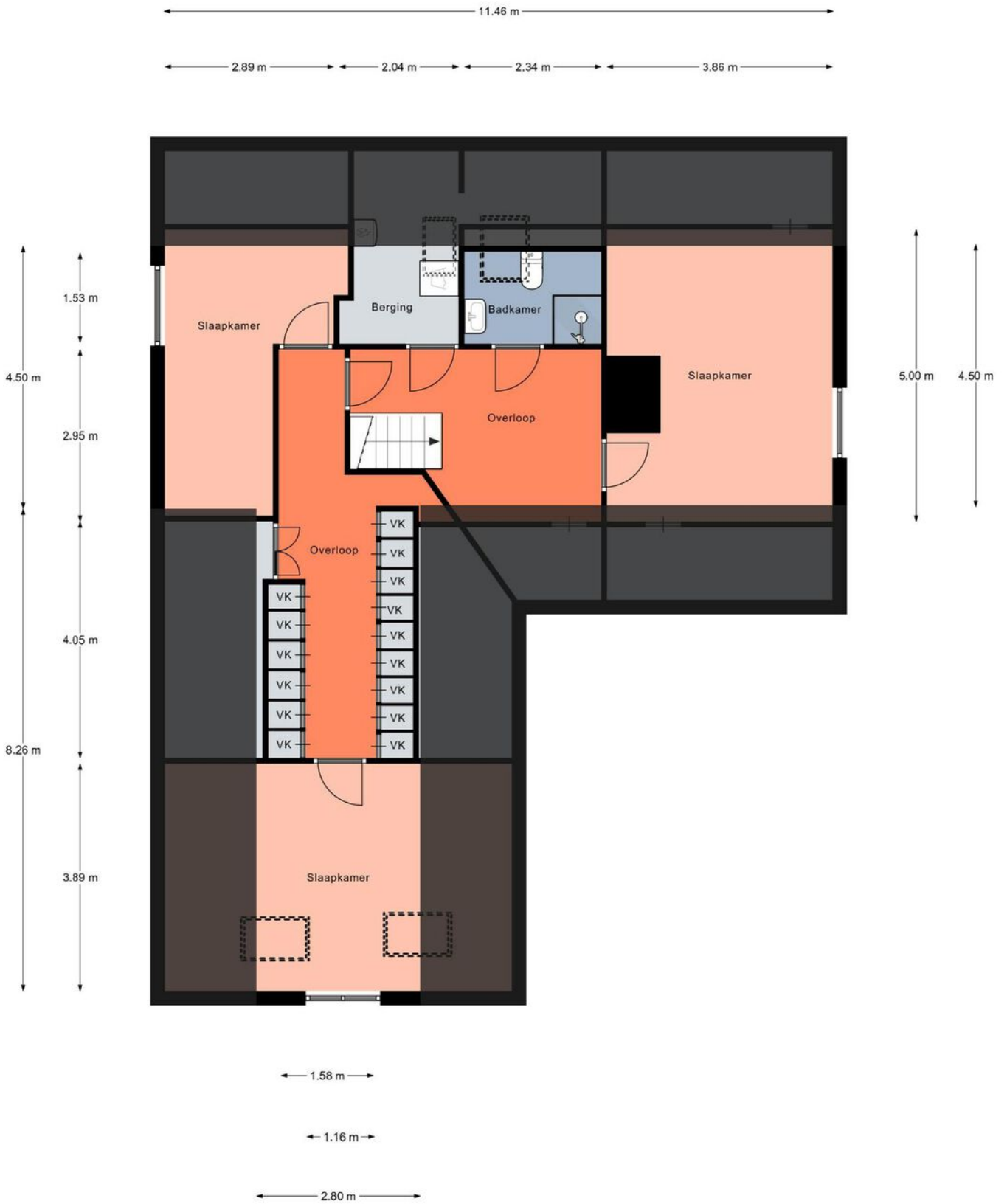


# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © Relax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

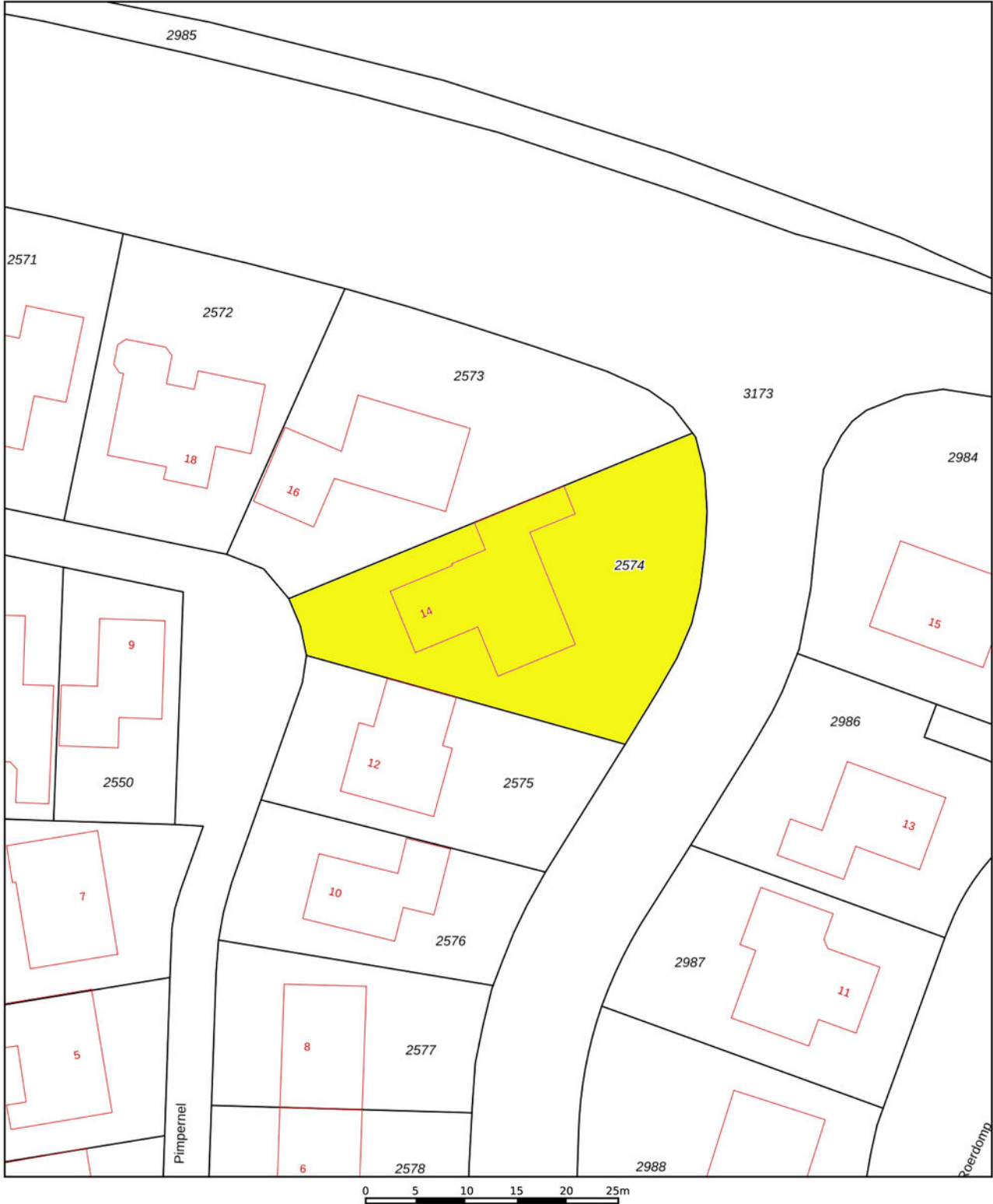
# PLATTEGROND




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

Kadastrale kaart

Uw referentie: pimpernel 14



|  |   |   |
|--|---|---|
| <p><b>12345</b><br/>Perceelnummer</p> <p><b>25</b><br/>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente    Wijke<br/>Sectie                            E<br/>Perceel                         2574</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |  |
|--|---|---|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 september 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# LIJST VAN ZAKEN

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>   |               |          |              |
| (Gas)kachels  | X             |          |              |
| Designradiator(en)  | X             |          |              |
| Verlichting, te weten   |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers   | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                            | X             |          |              |
| - Losse (hang)lampen, woonkamer, keuken, slaapkamers boven en hal |               | X        |              |
| - De rest blijft achter   | X             |          |              |
|   |               |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten                               |               |          |              |
| - Studeerkamer, slaapkamers, keuken, woonkamer                    |               | X        |              |
|   |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                          |               |          |              |
| - gordijnrails  | X             |          |              |
| - vitrages  |               | X        |              |
| - rolgordijnen  | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren  | X             |          |              |
| - Gordijnen woonkamer   | X             |          |              |
| - Gordijnen overige kamers  |               | X        |              |
|   |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten  |               |          |              |
| - laminaat  | X             |          |              |
| - plavuizen   | X             |          |              |
| - Vloerbedekking/zeil   | X             |          |              |
|   |               |          |              |
| Overig, te weten  |               |          |              |
| - Spiegelwanden slaapkamer  | X             |          |              |
| - Waterontharder/vitalizer  | X             |          |              |
|   |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>  |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                      | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                               |               |          |              |
| - kookplaat   | X             |          |              |
| - (gas)fornuis  | X             |          |              |
| - afzuigkap   | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron                                       | X             |          |              |
| - koelkast  | X             |          |              |



# LIJST VAN ZAKEN

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| - vriezer  |               | X        |              |
| - vaatwasser   | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat  |               | X        |              |
| Keukenaccessoires, te weten  |               |          |              |
| - Lepelrek + overige aan wand in keuken                            |               | X        |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet   | X             |          |              |
| - toiletrolhouder  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)  | X             |          |              |
| - fontein  | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - ligbad   | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherm)   | X             |          |              |
| - wastafel   | X             |          |              |
| - wastafelmeubel   | X             |          |              |
| - toilet   | X             |          |              |
| - toiletrolhouder  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)  | X             |          |              |
| - Spiegelkast + smalle kasten                                      | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus   | X             |          |              |
| (Voordeur)bel  |               | X        |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Rookmelders  | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat  | X             |          |              |
| Rolluiken  | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                  |               | X        |              |
| Waterslot wasautomaat  |               | X        |              |
| Zonnepanelen   | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie   | X             |          |              |

# LIJST VAN ZAKEN

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| <b>Tuin - Inrichting</b>                   |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                      | X             |          |              |
| Beplanting                                 | X             |          |              |
| De losse ornamenten in breedste zin        |               | X        |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>     |               |          |              |
| Buitenverlichting                          | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                    |               |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging        |               | X        |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                       |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                     |               |          |              |
| - vlaggenmast(houder)                      | X             |          |              |

### **Wat is kosten koper?**

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning dient te betalen.

Onder kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting. Er zijn verschillende tarieven door de overheid vastgesteld. Zo geldt voor bijvoorbeeld een woning en aanhorigheden een ander tarief dan voor overige gronden en opstallen. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de belastingdienst of notaris.
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (en koopovereenkomst)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte

Deze kosten zijn afhankelijk van de hoogte van de af te sluiten hypotheek.

Onder kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

### **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

### **Wanneer heb ik een deal?**

U heeft pas een deal als de koopovereenkomst door beide partijen is getekend.

### **Hoe komt de koop tot stand?**

Als de verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt Hannink Makelaars de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Meestal worden er naast de eerder genoemde punten nog een aantal aanvullende afspraken opgenomen in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule.

Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan zult u dit bij het uitbrengen van uw bod moeten melden. Het is zaak dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog van de aankoop van de woning afzien. Ziet de koper tijdens de wettelijke bedenktijd niet af van de koop van de woning, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Indien koper zich beroept op een ontbindende voorwaarde dient de mededeling van ontbinding binnen de termijn als bedoeld in artikel 15 van de NVM Koopakte te zijn ontvangen door de wederpartij of diens makelaar. Deze mededeling dient te geschieden bij "aangetekende brief met bericht handtekening retour" of "telefaxbericht met verzendbevestiging".

### **Bankgarantie/waarborgsom**

Het is gebruikelijk dat in de koopovereenkomst wordt opgenomen dat koper een bankgarantie stelt voor een bedrag van 10% van de koopsom.

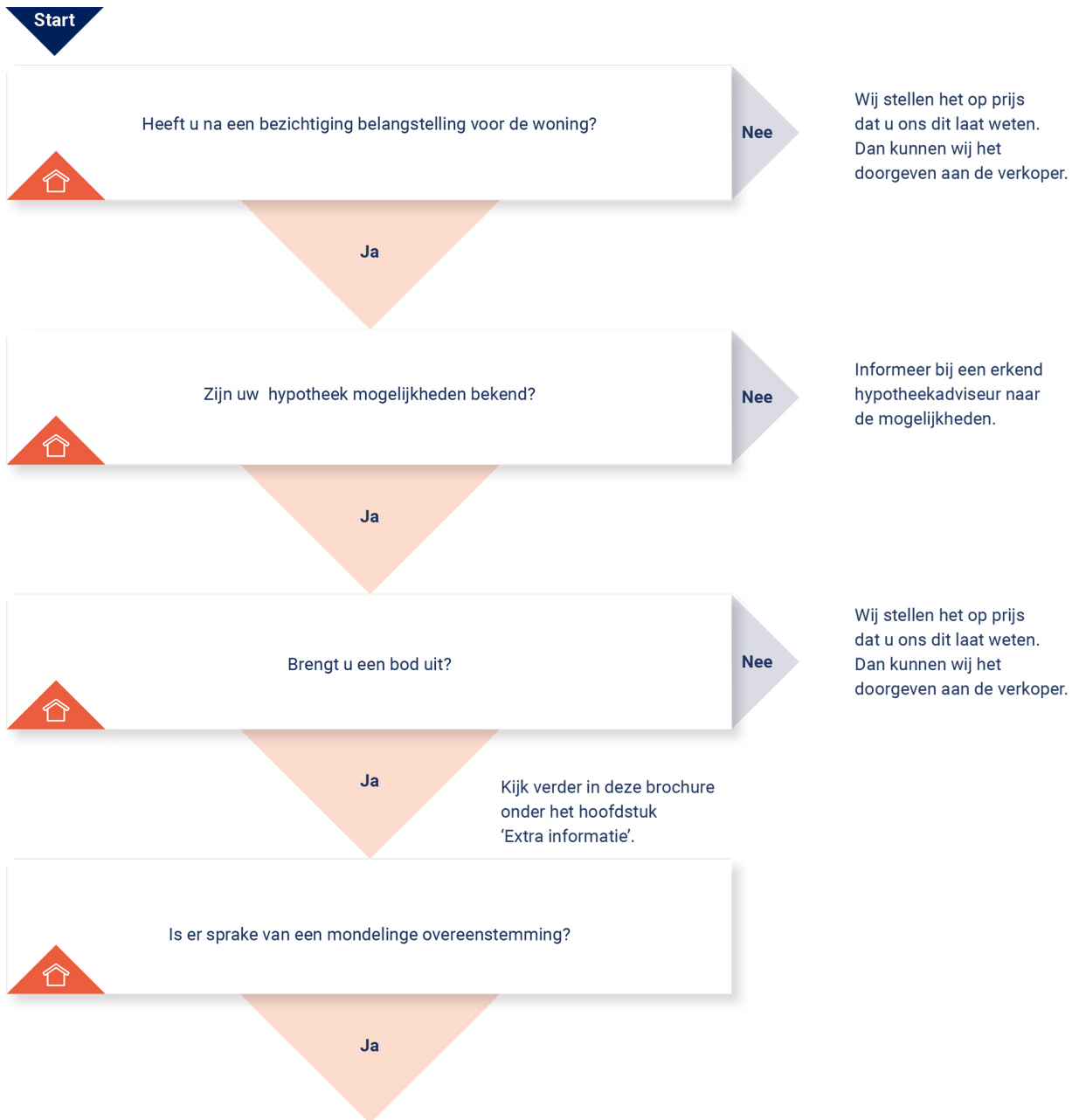
### **Meetinstructie**

De woning is ingemeten in overeenstemming met de branchebrede meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de verschillende gebruiksoppervlakten. Uitgangspunt voor de meetinstructie is de NEN2580, maar de meetinstructie is niet hetzelfde als de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### **Informatievoorziening**

De informatie met betrekking tot de verkoop is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Ter volledigheid attenderen wij u erop dat u als koper een onderzoeks-plicht heeft. Het staat u als (kandidaat-)koper te allen tijde vrij aanvullende informatie in te winnen bij ons of een externe partij.

# STAP VOOR STAP VAN KIJKER TOT KOPER



## KOOPOVEREENKOMST:

Er wordt een koopovereenkomst opgesteld die, na ondertekening, naar de notaris wordt gezonden. Let op: hoewel er vaak over een 'voorlopige' koopovereenkomst wordt gesproken, is de overeenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan na

ondertekening slechts ontbonden worden als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden' in de koopovereenkomst. Vaak wordt bijvoorbeeld het afsluiten van de financiering als ontbindende voorwaarde opgenomen. U heeft pas een overeenkomst als de koopovereenkomst door beide partijen is getekend.

## AFWIKKELING:

### • De notaris

De notaris ontvangt van ons de getekende koopovereenkomst. De notaris stelt partijen op de hoogte van de vervolgstappen. De notaris geeft bijvoorbeeld het tijdstip door voor ondertekening van de akte van levering. Ook zal de notaris koper en verkoper om gegevens vragen om de overdracht voor te bereiden. Aanvullend zal de notaris ook de concept akte van levering (indien van toepassing: ook een concept hypotheekakte) en nota van afrekening toesturen.

### • De hypotheek

De hypotheek wordt aangevraagd via uw financieel adviseur / bank. Indien noodzakelijk verzorgd de financieel adviseur / bank de bankgarantie, een overbruggingskrediet en/of taxatierapport.

### • Laatste inspectie

Voordat u naar de notaris gaat, op de dag van de overdracht, zal nog een laatste inspectie van de woning plaatsvinden. Verkopers, u en wij zijn daarbij aanwezig. Dit is een laatste controle die u in de gelegenheid stelt de woning te controleren.

### • De ondertekening

Nadat de akte van levering bij de notaris is getekend, bent u officieel eigenaar van de woning.

**Gefeliciteerd!**





**BEKIJK DEZE  
WONING ONLINE!**

[pimpernel14.nl](https://pimpernel14.nl)

**HANNINK**  
MAKELAARS

Pimpernel 14, Wijhe



**Scan deze code en bekijk de woning op je mobiel!**



## **ONS TEAM**

We zetten ons elke dag vol passie en enthousiasme in voor al jouw woonwensen. We helpen je zodat jij jouw gewenste stap op de woningmarkt kan zetten. We lopen graag net wat harder dan de rest en geven onze klanten de aandacht die ze verdienen. Dat doen we sinds 1932 en dat geeft ons elke dag nieuwe energie!

We begrijpen dat mensen het verschil maken en dat we geen huis, maar een "thuis" verkopen.

Je kunt bij ons terecht voor verkoop, aankoop, verhuur en taxatie.

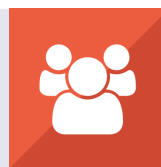
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1  
8102 CN Raalte  
T 0572 35 12 91

**hannink.nl**



**vastgoedcert  
gecertificeerd**

Wij brengen dromen thuis

